

Årsredovisning 2025

Brf Scheele Promenad 1

769634-8692



Välkommen till årsredovisningen för Brf Scheele Promenad 1

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 5
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Lund.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-06-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2019-12-10 och nuvarande stadgar registrerades 2019-08-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Lund Studentkåren 10	2019	Lund

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Folksam Ömsesidig Sakförs./företag

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2020.

Föreningen har 57 bostadsrätter om totalt 3 484 kvm och 1 lokal om 114 kvm. Byggnadernas totalyta är 3 598 kvm.

Styrelsens sammansättning

Helena Cederlund	Ordförande
Linda Ekblad	Styrelseledamot
Robin Erik Mårten Wallengren	Styrelseledamot
Tennour Dahil	Styrelseledamot
Anders Mikael Kristensson	Suppleant
Hans Fredrik Malmberg	Suppleant
Maria Bengtsson	Suppleant

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Mattias Nilsson Revisor Ernst & Young AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2023 och sträcker sig fram till 2072. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Underhållsplanen visar idag ett genomsnitt om 945 000 kr per år. Denna siffran tar inte höjd för vad som är underhåll och vad som är investering.

Utförda historiska underhåll

2024 ● Oljning trä (entréparti och fönster)
Radonmätning

2025 ● Stamspolning

Planerade underhåll

2026 ● Algbehandling loftgångar
Oljning trä (entréparti och fönster)
OVK

Avtal med leverantörer

Bredband, TV	Telia AB
Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Elleverans	Kraftringen AB
Elleverans	Skånska Energi AB
Teknisk förvaltning	Bredablick Förvaltning i Sverige AB
Uppvärmning	E.ON AB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Scheele Promenad samfällighetsförening, med en andel på 29%.

Samfälligheten förvaltar garage, sophantering och snöröjning.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Ett av föreningens lån omsattes 2025-10-30. Räntan justerades från 1,14 % till 2,64 % och bands på 3 år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-02-01 med 5%.

Förändringar i avtal

Under våren 2025 tecknades ett nytt löpande serviceavtal avseende fastighetens ventilation med DaVent AB.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 98 st. Tillkommande medlemmar under året var 22 och avgående medlemmar under året var 15. Vid räkenskapsårets slut fanns det 105 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	3 378 719	3 225 072	3 036 705	2 673 988
Resultat efter fin. poster	-919 199	-973 753	-491 329	-630 196
Soliditet (%)	72	72	72	72
Yttre fond	2 175 127	1 249 560	313 560	209 040
Taxeringsvärde	104 872 000	106 282 000	106 282 000	106 282 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	940	868	813	729
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	95,3	93,7	85,2	94,8
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	14 415	14 734	14 809	14 884
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	13 958	14 267	14 340	14 413
Sparande / kvm totalyta, kr	51	19	193	120
Elkostnad / kvm totalyta, kr	68	86	74	158
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	81	95	97	57
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	54	28	35	31
Energikostnad / kvm totalyta, kr	204	208	206	245
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,71	3,25	2,21	1,13
Räntekänslighet (%)	15,52	16,98	18,22	20,43

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el (totalt 125 109 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Årets negativa resultat för 2025 förklaras av högre räntekostnader och avskrivningar. För att förbättra föreningens ekonomi höjdes medlemsavgifterna med 5% i februari 2025, och en extra amortering om 850 000 kr genomfördes för att sänka räntekostnaderna. Under 2026 har avgifterna höjts med ytterligare 9%, och styrelsen kommer att överväga en höjning utöver normala 2% inför 2027 för att uppnå ett adekvat sparande.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2025-12-31
Insatser	134 930 000	-	-	134 930 000
Fond, yttre underhåll	1 249 560	-	925 567	2 175 127
Balanserat resultat	-2 743 047	-973 761	-925 567	-4 642 375
Årets resultat	-973 761	973 761	-919 199	-919 199
Eget kapital	-2 467 248	0	-919 199	-3 386 448

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-4 642 375
Årets resultat	-919 199
Totalt	-5 561 575

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	936 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-42 038
Balanseras i ny räkning	-6 455 537
	-5 561 575

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 381 462	3 225 072
Övriga rörelseintäkter	3	57 038	651
Summa rörelseintäkter		3 438 500	3 225 723
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 249 509	-1 203 414
Övriga externa kostnader	9	-237 372	-223 381
Personalkostnader	10	-115 271	-72 864
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 062 288	-1 062 288
Summa rörelsekostnader		-2 664 439	-2 561 947
RÖRELSERESULTAT		774 061	663 776
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		7 188	34 513
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 700 449	-1 672 050
Summa finansiella poster		-1 693 261	-1 637 537
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-919 199	-973 761
ÅRETS RESULTAT		-919 199	-973 761

Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	166 203 818	167 266 106
Summa materiella anläggningstillgångar		166 203 818	167 266 106
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	13	15 390 000	15 390 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		15 390 000	15 390 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		181 593 818	182 656 106
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		15 768	28 218
Övriga fordringar	14	980 302	1 894 943
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	132 607	111 972
Summa kortfristiga fordringar		1 128 677	2 035 133
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 128 677	2 035 133
SUMMA TILLGÅNGAR		182 722 495	184 691 239

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		134 930 000	134 930 000
Fond för yttre underhåll		2 175 127	1 249 560
Summa bundet eget kapital		137 105 127	136 179 560
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 642 375	-2 743 047
Årets resultat		-919 199	-973 761
Summa fritt eget kapital		-5 561 575	-3 716 808
SUMMA EGET KAPITAL		131 543 552	132 462 752
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	32 564 030	34 920 000
Summa långfristiga skulder		32 564 030	34 920 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	17 656 425	16 412 400
Leverantörsskulder		135 616	136 005
Skatteskulder		31 540	29 640
Övriga kortfristiga skulder		0	14 633
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	791 332	715 809
Summa kortfristiga skulder		18 614 913	17 308 487
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		182 722 495	184 691 239

Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	774 061	663 776
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 062 288	1 062 288
	1 836 349	1 726 064
Erhållen ränta	7 188	34 513
Erlagd ränta	-1 648 124	-1 668 028
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	195 414	92 549
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-120 556	-61 033
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	10 076	34 214
Kassaflöde från den löpande verksamheten	84 933	65 730
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 111 945	-261 900
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 111 945	-261 900
ÅRETS KASSAFLÖDE	-1 027 012	-196 170
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 893 033	2 089 203
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	866 021	1 893 033

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Scheele Promenad 1 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	0,83 %
---------	--------

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter, bostäder	2 995 803	2 842 690
Hysesintäkter, lokaler	101 032	149 424
Kabel-TV/Bredband	115 596	115 596
El	126 177	65 626
Övriga intäkter	42 854	51 736
Summa	3 381 462	3 225 072

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Öres- och kronutjämning	3	-11
Övriga intäkter	39 000	0
Ersättn.fr.försäkr.bolag	17 646	662
Övriga intäkter, moms	389	0
Summa	57 038	651

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Fastighetsskötsel	95 396	24 343
Fastskötsel/städ tjänster	0	146 087
Städning	584	0
Besiktning och service	70 614	65 624
Trädgårdsarbete	3 396	0
Övrigt	3 335	4 375
Snöskottning	0	5 062
Summa	173 324	245 491

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Reparationer	564	0
Bostäder	0	7 272
Dörrar och lås/porttele	0	1 781
VA	25 815	0
Värme	18 506	0
Ventilation	62 642	4 097
El	1 441	6 259
Hissar	10 779	0
Försäkringsärenden/vattenskada	2 210	0
Summa	121 957	19 409

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Övriga gemensamma utrymmen	0	10 433
VA	42 038	0
Summa	42 038	10 433

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
Elavgifter	1 401	1 953
Fastighetsel	244 598	306 711
Uppvärmning	290 199	341 794
Vatten	196 050	98 979
Sophämtning	0	1 914
Summa	732 248	751 351

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	50 685	41 620
Bredband/Kabeltv	110 662	116 540
Arvode teknisk förvaltning	1 875	3 750
Fastighetsskatt	16 720	14 820
Summa	179 942	176 730

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Övriga förvaltningskostnader	32 692	80 381
Juridiska kostnader	0	17 367
Revisionsarvoden	29 568	33 125
Ekonomisk förvaltning	90 901	86 258
Konsultkostnader	84 211	6 250
Summa	237 372	223 381

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden *	88 199	55 925
Sociala avgifter	27 072	16 939
Summa	115 271	72 864

* Personalkostnaderna har ökat jämfört med föregående år. Ökningen förklaras av att föreningsstämman beslutade att höja det totala styrelsearvodet från 1 till 1,5 prisbasbelopp

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	1 700 013	1 670 511
Övriga räntekostnader	436	1 539
Summa	1 700 449	1 672 050

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	171 870 000	171 870 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	171 870 000	171 870 000
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-4 603 894	-3 541 606
Årets avskrivning	-1 062 288	-1 062 288
Utgående ackumulerad avskrivning	-5 666 182	-4 603 894
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	166 203 818	167 266 106
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>44 344 000</i>	<i>44 344 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	86 234 000	85 017 000
Taxeringsvärde mark	18 638 000	21 265 000
Summa	104 872 000	106 282 000

NOT 13, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2025-12-31	2024-12-31
Långfristiga värdepappersinnehav	15 390 000	15 390 000
Summa	15 390 000	15 390 000

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	1 669	1 910
Övriga fordringar	112 612	0
Nabo Klientmedelskonto	673 804	836 077
Borgo	192 217	1 056 956
Summa	980 302	1 894 943

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 467	46 666
Fastighetsskötsel	24 923	23 849
Städning	2 113	0
El	1 401	1 401
Försäkringspremier	38 983	31 189
Förvaltning	17 720	8 867
Summa	132 607	111 972

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2025-12-31	SKULD 2025-12-31	SKULD 2024-12-31
Stadshypotek	2026-10-30	4,36 %	17 460 000	17 460 000
Stadshypotek	2028-10-30	2,64 %	15 300 500	16 412 400
Swedbank Hypotek AB	2027-09-24	4,10 %	17 459 955	17 460 000
Summa			50 220 455	51 332 400
Varav kortfristig del			17 656 425	16 412 400

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 48 910 955 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
El	52 069	63 681
Uppvärmning	37 720	43 898
Utgiftsräntor	324 339	272 014
Löner	64 325	33 425
Sociala avgifter	20 150	10 442
Förutbetalda avgifter/hyror	262 729	263 349
Beräknat revisionsarvode	30 000	29 000
Summa	791 332	715 809

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	52 380 000	52 380 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Den 1 februari 2026 genomfördes en avgiftshöjning om 9 %.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-05-06.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Lund

Helena Cederlund
Ordförande

Linda Ekblad
Styrelseledamot

Robin Erik Mårten Wallengren
Styrelseledamot

Tennour Dahil
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Ernst & Young AB
Mattias Nilsson
Revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 13:13

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 20:46

DOCUMENT ID:

B15c3bYC-e

ENVELOPE ID:

BJFq2bFCZx-B15c3bYC-e

DOCUMENT NAME:

Brf Scheele Promenad 1, 769634-8692 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

eaf45c141f02caf448e3d913eacea8c373f3a92ecb37feee
616cb22858a9fde6abb4a5a5a4cdbde11defbab52b2dfd
a3582712c9bfa34c6c992e078d0f95ef5a

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ANNA KARIN HELENA CEDERLUND helen.a.k.cederlund@gmail.com	 Signed Authenticated	06.05.2026 21:02 06.05.2026 20:50	eID Low	Swedish BankID IP: 212.181.209.89
2. ROBIN WALLENGREN robin.wallengren@outlook.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 10:13 06.05.2026 21:12	eID Low	Swedish BankID IP: 94.234.95.161
3. TENNOUR DAHIL tennour.dahil@tdvconsulting.se	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:36 07.05.2026 11:35	eID Low	Swedish BankID IP: 78.69.6.55
4. Linda Marie Ekblad linda_ekblad@hotmail.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 11:46 07.05.2026 06:39	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.208.25
5. JOHAN MATTIAS NILSSON mattias.nilsson1@se.ey.com	 Signed Authenticated	07.05.2026 13:13 07.05.2026 13:05	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.146

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR compliant



eIDAS standard



PAdES sealed



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Scheele Promenad 1, org.nr 769634-8692

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Scheele Promenad 1 för år 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.





**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Scheele Promenad 1 för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Mattias Nilsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

07.05.2026 13:12

SENT BY OWNER:

Nabo Digital signering · 06.05.2026 20:46

DOCUMENT ID:

rJFcn-FRZI

ENVELOPE ID:

S1FqhbYA-g-rJFcn-FRZI

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse - Brf Scheele Promenad 1 - RÅ 2025-12-31.pdf

2 pages

SHA-512:

73caa19edfda80dc0f229d4db5355d372a6dd46b0b6d40e60056abfa4f8d7a29e2091e48befd36bacbec796d3a460687b0b0476fb0e44406540257b74f9f4f7c

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. JOHAN MATTIAS NILSSON	Signed	07.05.2026 13:12	eID	Swedish BankID
N mattias.nilsson1@se.ey.com	Authenticated	07.05.2026 13:05	Low	IP: 213.115.249.146

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed